

ការទិញនិងលក់ផ្ទះ នៅក្នុងរដ្ឋ MASSACHUSETTS



សមាគមអ្នកជំនាញទាញឱ្យលក់ផ្ទះដើម្បី
ការឲ្យលើយកឱ្យការអ្នកប្រើប្រាស់និងចូលរួមនៃរដ្ឋ
Massachusetts

កំពុង

ការទិញ វីការលក់ផ្ទះ

ជាប្រតិបត្តិការអាជីវកម្មដែលបញ្ចូលម្នាក់ពីភ្នំពេញយោរោះកាលនៃជីវិត។
បន្ទាប់ពីអស់រោះបច្ចុប្បន្ននៃការរៀបចំគំរោង និងការសម្រេចការ

អ្នកទិញចាប់ដើមមីតែការសេវាកម្មផ្សេងៗទេ ត្រូវបានគ្រប់គ្រងដោយសារពីរបស់គ្មាន

ការសេវាកម្មនៃ អាជីវិតបំពុលរកការប្រើប្រាស់ប្រអប់និងការសេវាកម្ម

ជីវិធម៌សំខាន់ការដ្ឋែរដើម្បីផលមានលក្ខណៈ សម្រាប់គ្រប់គ្រាល់

អាស៊ប្រភាគយការចចារដែលសូត្រស្តាប្ត

យោរាយទៅជាការប្រើបង្រៀនដែលមានលទ្ធផលសំរាប់អ្នកទិញនិងអ្នកលក់។
បណ្តុះចុះត្រូវជួយដេះ

ព្រះបានដូចជាមេយជាសេវាសរុបអ្នកប្រើប្រាស់សារពារណ៍ដែលផលទិន្នន័យ
និងលក់ដូចខាងក្រោម:

ក្នុងការធ្វើរឿងយដ្ឋានប្រចាំខែត្រូវការគ្រប់ជាកម្មសន្តែក

ជ្រើសរើសរដ្ឋបាលរដ្ឋទានអស់របស Commonwealth

អេម្បទូលភកមនបន្ទីមសុពត្តិកដោករការទួរទិនអលកជ្វើ

យេអីស្មមានច្បាស់ប្រព័ន្ធសាធារណរដ្ឋបាន

មេលក្តីអង្គភាពសាធារណៈរបស់មាតិម្នាក់ជនទាំងខាងក្រោម ដូចជា របស់រដ្ឋបាល

Massachusetts [Massachusetts Association of REALTORS®
www.masr.com | 800-333-1000 | 500 Washington Street, Suite 1000 | Boston, MA 02110

តាមអាសយដ្ឋានគេបានរោងចក្រ: www.marealtor.com | ប្រភពសុប្តី
និងក្រុងក្រោមផ្លូវលក្ខណៈ និងក្រុងក្រោមផ្លូវលក្ខណៈ និងក្រុងក្រោមផ្លូវលក្ខណៈ

ឯកសារនេះត្រូវបានរៀបចំឡើងដើម្បីជាអាជីវកម្មរបស់អ្នក។

កន្លែងបន្ថែមទូទាត់ និងការរំលែក និងការបង្កើត

កិច្ចរាយពីនេះមានតម្លៃខ្លួន

ទេះបីជាមនុស្សរាយមានជាថីជីថ្លែងប្រហែលសំរាប់ការលក់ទេរសម្បត្តិកព្រាកអ៊ូលម្នាស អាចធូល់ទៅអក្សរកំណើនដើរសារកើតឡាយ នឹងផលទទេចូលប៉ាប់ជកការអរ

Massachusetts គីឡូរោងមន្ត្រី សិទ្ធិសំរាប់តែលកប៉ុណ្ណាពេជ្យ។ នៅ

ក្រសួងពេទ្យ នគរបាល ភ្នំពេញ

អ្នករកកំនើនដើម្បីសារត្រូវបានផ្តល់មោយទូរសិទ្ធិភាគការយកថ្វីសំរាប់សេវា ដែល

ប្រសិនបើទេរសម្បត្តិទោះ ត្រូវបានលក់ដោយនរណាម្មាត់

ផែលរាប់បញ្ចូលទាំងទៅអ្នកទិញ ផែលសិតនេះ

ពេតាមរយៈកម្ពុជាតាំងបែងចិត្តនៃកម្មសទ្ធ័យដូចជាកំណែរ

କେବଳ ପରିମାଣରେ ଅନୁଭବ କରିବାକୁ ପାଇଁ



drawing by C. Lock

លេខកូដ MLS

ເຈົ້າບໍ່ໄດ້ການຕັງທະນາພາຍໃນຕາມຮຽນ: ກວິໂລຢາບໍ່ແມ່ນເຊື້ອຕີ່ເຫັນວ່າ

ទំនាក់ទំនងគិត្យការកំណត់

ເຈົ້າຜ່ານຸກ ຜ່ານຸກທີ່ຕູ້ງໝັກລົກທີ່ເພາຍ ມູກມາອີເປີສີສົມກຳກົດດີກຳ
ຜິ່ນຍີ ອີການທີ່ດຳການທີ່ຫຼາກໆທ່າງຕ້ານໆ ຮບສິນຸກາ ສູມກຳສູ້ຜູ້ອະຫຸ້າ
ມູກກຽກກຳໄວ້ເຊີ້ນສາງຮືບເຖິງຕູ້ອາວີ້ດີຂູ້ສິນຸກເມາຍເສາະ:

ប្រសិនបើអ្នកមិនមានចំ

កិច្ចសញ្ញាជាមួយអ្នករកបំផើដើម្បីរាយទៅជាតិតាំណាងរាយអ្នកទៅ
ប្រសិនបើអ្នកជាអ្នកលក់ អ្នកមាន

អនុញ្ញាតមេដីភ្នាក់ងាររាយនាមរបស់អ្នក

សហការជាមួយភ្នាក់ងារអនុវត្តន៍ដែលមកពីក្រុមហ៊ុនអនុវត្តន៍ ដើម្បីជួយលក់ទ្រព្យសម្រាកិរបស់អ្នក។ ភ្នាក់ងារអនុវត្តន៍ដែលកំណត់សហការទាំងនេះ

ມາຈັດຕັ້ງກໍທ່ານຮ່ວມໃຫຍ່ດຳເນີນເນັດເພື່ອມີຄວາມສົ່ງສົ່ງຂອງລົງຈະ
ມີຄວາມສົ່ງສົ່ງຂອງລົງຈະ

អ្នកទិញមាសទួលទូរការបង្ហាញយ៉ាងទូលំទួលាយចំពោះទេរសម្រៀត
ធោយអនុញ្ញាតអ្នករកកំណើនដើម្បីសារអំលាយចាម

សងដីដើម្បីការកំណត់នារ៉ែលកំពងសហការកំណត់នារ៉ែលរក

ເຜົາຍເຜົາດັ່ງນີ້ ປະລິບຕື່ມູນກຳມຸນກົມື້ງ
ມກມາເຄີ່ມືສົກຮຽກາເຖິງກາງມີພາກກໍ່ຫ້າມບສ່ມກົລກໍກໍ່ ມີບສ່

អកទិញ។ ការសំណើចិត្តនឹងអារស៊យប់

និងរបៀបការសង្គមដឹងទោភាក់ពារា

អូករកកំណើនដើម្បីសារព័ត៌មានបញ្ជាក់ថាអាយអូកទិញ
ក្រុងពីរបានអកទិញឡានទេ និងទៅក្រោមការបង្ហាញ

របស់អ្នករកកំនើងដើរសារ ត្រូវបានគេហោថា “ភ្លាក់ងារទ្រព្យភាព (dual agent) ”។ ឱ្យភ្លាក់ងារទ្រព្យភាពអាចត្រូវ បានអនុញ្ញាតបាន លូបត្រាងបានកែចាំងអ្នករកទិញនិងអ្នកលក់ត្រូវបានផ្តល់មោយនូវការត្រួមត្រូវដែលជីវិបាទមុន។ ភាគកិច្ចនៃអ្នកមានអាជ្ញាប័ណ្ណខាងក្រោមនេះ គឺ មិនបានរាល់អ្នកប្រើ (អ្នកទិញ) នូវទំនួលខ្ពស់ត្រូវក្នុងការការពារ

អត្ថប្រយោជន៍ជ្រើសរើសគេឡើយ។ ប្រសនបេយោបល

ត្រូវបានគេចង់បានទាកទននៃជាតុក្រប ពន្លអារ រ បញ្ហាអនុញ្ញោត

អ្នកជំនាញម្ចាស់ទៅក្នុងបន្ទាត់ខ្លះគឺត្រូវបានព្រមទាំងបានបាល។

ច្បាប់បសគណៈកម្មាធុំ លោយអ្នករក្សានៃដំឡើងវា ផ្លូវការជាអ្នកលក់ផ្ទះ និងអ្នកផ្តល់ផ្តល់ (Board of Registration of Real Estate Brokers and

Salespersons) ຜັນຍາເປົາ

ការសរស់ជាលាយលីក្សអក្សរពិទេនាកំណែងដឹក្សាកំហានវិនិគ្ញាកំហានទិញ

លក់ដី៖ ដី ត្រូវបានដួលមោយទៅអ្នកទិញ
ទិន្នន័យអ្នកលក់ទៅពេលដួលគ្មានលម្អិតអំបុរាណឱ្យពិភាក្សាតីទ្រង់
សម្រាប់ជាក់លក់បានមួយ។ អ្នកទិញនឹងអ្នកលក់
ត្រូវបានស្រើមោយចុះហត្ថលេខាលើការទទួលស្ថាល់ការបានទទួល
សេចក្តីផ្តើមដែកឃុំ។

ភ្នាក់ងារទិញលក់ដី៖ ដីមិនមែនជាអ្នកត្រូវកិច្ចក្រោមទៀត
ហើយមិនធានាតាតីស្ថានភាពនៃទ្រង់ទ្រង់សម្រាប់ទិញ
ភ្នាក់ងារទិញលក់ដី៖ ដី មិនត្រូវបានបង្កើតឡើងឡើងទៀត អតិថិជន
បំពេជ់ការងារលើក និងបញ្ហាផន្លែចូលកិច្ចក្រោមទៀត នៅពេលមានក្នុងដី វិដី
ហើយមិនធានាតាតីស្ថានភាពនៃទ្រង់ទ្រង់សម្រាប់ទិញឡើងទៀត ដាទ់ទៅ
ភ្នាក់ងារទាំងឡាយគ្មានភាព៖ កិច្ចក្រោមការ
ត្រូវកិច្ចក្រោមទ្រង់ទ្រង់សម្រាប់ការងារ ហើយពុំមានភាពកិច្ចក្រោមការ
ទ្រង់ទ្រង់ដូចជាបានដែលទទួលបានដួលគ្មានដីអ្នកលក់ នាយកដ្ឋានក្រុង
វិប្បកតដែលមានកំណើនឈ្មោះអនុញ្ញាតទិញ ជាពម្ពាត់
ភ្នាក់ងារទិញលក់ដី៖ ដី ដីមិនអាច
“(ភ្នាក់)បកប្រាស់សម្រាប់ការងារទទួលបានទៅក្នុងការងារ”

ស៊ិទ្ធិ និងទំនាក់លខោសក្រាន់ របស់អ្នកលក់

សម្រួលការទទួលលក្ខណៈណា នៃការរាយនាម
អ្នកលក់មានសិទ្ធិថា នៅស្ថិតិភូមិ គ្រប់គ្រងការកំណត់តំលៃរាយក្នុងតារាង។
ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដី អាចរៀបចំ “យោបល់ នៃពីន័យ” (“opinion of
value”) ដើម្បីផ្តល់យុទ្ធសាស្ត្រការកំណត់តំលៃ។
ភ្នាក់ងារអាមេរិក និងក្រុមហ៊ុនព្រៃការរាយនាម
ធ្វើការកំណត់តំលៃជាអ្នកបំណុល។

សិទ្ធិចំពោះការទទួលការអាក់ដ្ឋែន្ទរការអោយតីលទាំងអស់

ពាមជីវច្បាប់ ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទុក

ត្រូវបានគ្រឿងរៀងរាល់ក្នុងការរៀងរាល់ក្នុងការរៀងរាល់
គ្រឿងរៀងរាល់ និងការរៀងរាល់ ដើម្បីស្វែងរកចំណាំអស់) ទៅអ្នកលក់ទា
គណៈកម្មការចុះ ឈ្មោះអ្នករកកំណែដើម្បីសរើផ្ទៃកទិញលក់ជូន៖ ដើម្បី
និងអ្នកផ្ទៃកលក់ ហកស្រាយពីការក្រឹងកិច្ចិយេះថា បន្ទាប់ក្នុងកិច្ចិ
ព្រមព្រឹងយកត្រូវបានចាប់ពីការលើវា។ តាមព័ម្ធតា

ភ្នាក់បារទិញលក់ផ្លូវដីជីថិត និងមិនធាមសំប្តាក់ពីអ្នកទិញ រៀបផ្តល់
បង្ហាញឡើងទិញ ព្យសម្រួលិបន្ទាប់ពីការទទួលការផ្តល់អោយឆ្លែកដំលែលឡើយ
ហើយវិច្ឆិយទេវិញ ប្រសិនបើមិនព្យមទេ នៅ៖ ១ ទោះបីជាអ្នកទិញ
ឡើការអោយដំលែលចំពោះដំលែលអោយពេញចាំងសុខនៅ៖ ជាទូទៅ
អ្នកទិញមិនអាច ធាមទារអោយអ្នកលក់ទទួលឡើយ
ពីពោះថាតីដំលែលអោយ

គ្រូបានចាត់ទួកថាជាការអនុញ្ញាតណ៍យោងដើម្បី

លក្ខណៈនៃការពិចិដ្ឋបស់អ្នកលក់ចំពោះស្ថានភាពនៃទេរូបសម្រាកី
រាល់អ្នកលក់ទាំងឡាយ មានគុណាទីក្នុងការធ្វើយកបទាំងស្រួល
និងសុក្រិតក្នុងចំពោះសំណែករាយការណ៍ដែលសុំពីមាន ស្ថិតិថ្មីទេរូបសម្រាកី។
នេះជាការពិត ដែលមាត្រាគៅពីមាននេះ

ត្រូវបានស្វែរសំណោយជាលម្អិតណាមតាមការពិនិត្យ
ភ្លាក់បានទិញលក់ដូចជាបីជីថី

ផែលជាថ្មីរអាមេរិកបន្ទុនព័ត៌មាននេះទៅអនាគតអ្នកទិញ។
ចំណួនដៃបានចាំថ្ងៃរក ការយល់ខ្ពស់ វិភាគកំណត់បានពិត
តីជារឿងមិនត្រឹមត្រូវឡើយ។ ប្រសិនបើអ្នកលក់
មិនចូរសំលាស់ពីព័ត៌មាននេះ ទេ អ្នកលក់មិនចូរពិភាក្សាលើយ
បុន្ណែម្បាស់នៅលក្ខណៈសម្រួលត្រូវបានចំណែក ការពិភាក្សាលើយនេះ។
បើមិនចូរបាន ទេ អ្នកទិញនឹងត្រូវចាំថ្ងៃរកការយល់ខ្ពស់។
អ្នកលក់ចាំថ្ងៃរកការយល់ខ្ពស់ នៅពេលនៅវិភាគអំពីភ្នែមាន

នៃច្បាស់អេលមានជាកសណិ (lead paint) រ
សំឡើកវប្បធម៌អេលមានខ្សែនុលិតិដីជាតិ (urea formaldehyde foam
insulation) នៅក្នុងអគារអេលមាន។

ប្រព័ន្ធលួចក និងរណៈបងីចិកសំអុយ
ច្បាប់បរិភាពរបស់រដ្ឋ

Massachusetts ក្នុងថា ត្រូវសម្រាតី ដែលត្រូវបានបន្ថែមសេវាដោយប្រព័ន្ធលើកអាជីកសុយ វិប្បុទ្ធការសំណួលនឹងការអ៊ូរ៉ែត

ត្រូវបានត្រួតពិនិត្យអ្នកអំពុំរីវ៉ា (2) ផ្លូវមុននឹងលក់ (ចិ (3) ផ្លូវ ប្រសិទ្ធភី ត្រូវបានបូមិយ៉ាងហេរាចណាស់អ្នកអំពុំរីវ៉ា រីយ៉ាងហេរាចណាស់អ្នកអំពុំរីវ៉ា (6) ខែ បញ្ជាប់ពីការលក់ (ប្រសិទ្ធភី

អាកាសធាតុភាគអំណល់ការង្រៀនពិនិត្យមួយនាទាលក់។ មានពេលអ្នកង្រៀនពិនិត្យ
ទិន្នន័យដំឡើតីផ្ទើបុរាណាពេលវេលាដែលបានបង្ហាញជាបញ្ជី។
សម្រាប់ប្រើប្រាស់ការង្រៀនពិនិត្យបានបង្ហាញជាបញ្ជី។
ប្រសិនបើប្រព័ន្ធនេះ គការអមិនត្រូវបានង្រៀនពិនិត្យ អ្នកទិញ

និងអ្នកលក់អាច ចុរាទាំងទីនៃរដាក់ខាងច្បាស់បាន ដើម្បីសង្គល
វិនិន្ញយប្រព័ន្ធនេះ វិបត្តិក្នុងព្រមជ្រើន អាចការពារ ពីអ្នក
អ្នកទិញអាចសំរែអកបាន។ ហេតុកិតន អាចចាប់បើកប្រព័ន្ធ
ជាប់(pass) ការរក្សាទិន្នន័យ Title 5 មិនមែនជាការ បានថា
ប្រព័ន្ធនេះនឹងបន្ថុមានអំណែករការត្រួមត្រូវនេះទេ។
សូមឱ្យត្រួមត្រូវនេះ នៅក្នុងពាណិជ្ជកម្ម និងសម្រាប់
អាចមានភាពយកបាលជាមួយ 15 ឆ្នាំ ដោយបាន

សញ្ញាប័ត្រកាមអានផ្លូវ (Smoke Detector)

Certificates)

សំគាល់និងទំនួលខ្ពស់សរបស់អ្នកទិញ

លំក្បណ៍នៃទេរសម្រាត

ច្បាស់ដែលមានជាតិសណ្ឌ រដ្ឋិតាតុដែលមានជាតិពុល និងបង្កើតរោគ ដ្ឋាក់
ក្នុងការជារេច្ចបសម្រួលិកឯកជាមួយ

អ្នកទិញអាមេរិកមានបណ្តុះបណ្តាលការធ្វើពេលវេលាដូចខាងក្រោម

ដើម្បីកំណត់ពីវគ្គមាននៃវគ្គភាព ឲលមានជាកិត្តុល វិបង្កុត្រការ៖ចូកាំងា
ទាំងនេះរួមមាន ចូកាំងឲលមានជាកិត្តុសំណុំ

ជាតិគីមីអេលមានជាតិវិរម
សារធាតុគិម្យការអេលមិនីងេហ៍ហើយនៅថ្ងៃពីនឹង ការកំណប់ប្រែង
។លើ។ ពីមានមកពីក្រសួងសុខភាពសាធារណៈ
និងត្រូវរាជធ្លេសផ្តល់ជូនអ្នកទាំងអស់
និងត្រូវរាជធ្លេសផ្តល់ជូនអ្នកទាំងអស់
ចំពោះលំនៅឆ្នាំ 1978 រដ្ឋ Massachusetts
និងច្បាប់សហព័ន្ធដែលមាន
អ្នកទិញត្រូវរាជធ្លេសផ្តល់ជូនអ្នកទាំងអស់
(10) ដើម្បីត្រូវរាជធ្លេសផ្តល់ជូនអ្នកទាំងអស់
រកមើលវគ្គមាននៅឆ្នាំអេលមានជាតិសំណុះដែលអាច
សិទ្ធិនៅអាចត្រូវរាជធ្លេសផ្តល់កុមារ។ កិរិតខ្ពស់នៃជាតិសំណុះដែលអាច
បណ្តាលអោយមានការប៉ះបាល់ខ្សោយក្រាល
រឿបុសស្ម័នដ្ឋានឡើតអល់កុមារ។ ឲ្យបារបស់រដ្ឋ Massachusetts
មិនបាយមាត្រាការលក់ទ្រព្យសម្រាតិអេលមានចំណុចជាតិសំណុះ
នីសារធាតុគ្រោះឆ្នាំកាំ។

ឲ្យបារប់លំនៅឆ្នាំសមរម្យ (Fair Housing Laws)
ឆ្នាំកំណើនទិញលក់ផ្ទះដើម្បី និងអ្នកលក់ទាំងអស់
ត្រូវរាជធ្លេសក្នុងប្រកិបត្តិការទិញលក់ទ្រព្យសម្រាតិអោយស្ម័គ្នា
និងអោយមិនគិតជាតិសាសន៍ និងសាសនា ពណ៌សំបុរ ដើម្បីកំណើន
កែទេ ទំនោរកែទេ អាយុ ពីមានសេវាទិច ឲ្យជាគួយ
ស្ថានភាពអាណាពិបារី វគ្គមាននៅក្នុង ការបំនើការក្នុងជូនរោយាល
ស្ថានភាពអតិថិជន និងការទទួលជីថ្យសាធារណៈ នីភាពពិការ
ជីវិកាយ និងវិចិត្តឡើយ។ ប្រសិទ្ធភីអ្នកដើរីថា
អ្នកប្រើបាលជាអាចជាអ្នករាយគ្រោះនៅការនេះដើម្បីស្របច្បាប់
បាយក្រុម ស្ថានភាពអតិថិជន ក្នុងការប្រជាតិការនេះដើរីនៅរដ្ឋ
Massachusetts (Massachusetts Commission Against
Discrimination) ។

សេចក្តីទាមទារដើរីប្រាប់ចំពោះក្រុងការប្រជាតិក្នុងសង្គរ

ក្នុងពេលប្រព័ន្ធនេះដែលបានជាផ្លូវការប្រជាតិក្នុងសង្គរ
ជាទុទេត្រូវរាជធ្លេសជាបាយលំក្តុអក្សរ និងត្រូវរាជធ្លេសចុះហត្ថលេខា
ដើម្បីយកចោរអនុវត្តនៅក្នុងការប្រជាតិក្នុងសង្គរ
ការផ្តល់អោយទូរតែលីលីអេលមានចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកទិញអេលមិនីងមានទាំង
លំក្តុខ្លះ សំខាន់។ទាំងអស់
និងអេលត្រូវរាជធ្លេសទិញចុះហត្ថលេខាដោយអ្នកលក់
អាចបង្កើតរាជធ្លេសជាតិក្នុងសង្គរប៉ុណ្ណោះអេលមាន សុពលភាព។
ការផ្តល់លើក្នុងតែលីលីអេលមានចុះហត្ថលេខាដើម្បីអោយអ្នកលក់
អេលត្រូវរាជធ្លេសជាបាយលំក្តុអក្សរដោយអ្នកទិញ

ការចុះហ្មតុការណ៍ដោយកិច្ចព្រមព្រៀងនៃលម្អិតអាជីវការជាកំទុកជាមេយៗ បានធ្វើឡើងរួចរាល់
ត្រូវការចិញ្ញលក់ផ្ទះ ដើម្បីការប្រើប្រាស់
មានទំនើសកិច្ចព្រមព្រៀង និងបង្កើតផ្តល់ការប្រើប្រាស់អោយមួយ
និង អភិធម៌ជន។ ជាព្យិកប្រាប់
កិច្ចព្រមព្រៀង និងលក់ និងលក់ ("Purchase And Sale Agreement"
("P&S")) នឹងត្រូវបានចុះហ្មតុលើខាងមួយអ្នកទិញ និងអ្នកលក់
លក់បញ្ជាប់ពីការអោយអ្នកលក់ (offer) ត្រូវបានទទួលយក។ P&S
នៅពេលនោះ នឹងដំឡើសរាល់កិច្ចព្រមព្រៀងនៃលក់ ត្រូវឱ្យមុននេះ។
ប្រសិនបើអ្នកមិនចាំបាច់អ្នកទិញ និងអ្នកលក់
និងទទួលខុសត្រូវនៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង និងលក់ និងមិន
មួយក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង និងលក់ និងមិនមែនកិច្ចព្រមព្រៀង និងលក់

ការកែត្រាកំណែយមួកទិញ

រាជធានីលាបសំរាប់អ្នកទិញឡើងហើយតួនាទារដូចត្រាក់កក់
ជាការបង្ហាញពីជីវិតិធមុនឡើងទេល
ដែលការងារយកតែប្រើបានអាក់ជូន។
ឡើងទេលដែលចំនួនទិន្នន័យនៅមានចុងចាយបាន កាមុនមុកា មានចំនួន
៥ភាគរយ ឡើង ១០ភាគរយនៅក្នុងលទ្ធផលទិញ។ ជាមុកា
ត្រាក់កក់នេះប្រើបានទុកឡើងខាងក្រុងកូវីបអូស (escrow) បុំផ្តើ
មិនប្រើបានកំរុងហូកទាល់តែអ្នកលក់តានេឡូលការងារយកតែប្រើបស
អ្នកទិញ។

ការពិន័យផ្ទះរបស់ផ្ទះរហូតដល់ត្រាក់ និងការផ្តល់ត្រាក់ (Mortgages And Financing Contingency)

ប្រសិនបើចាំបាច់ ត្រូវការទទួលបានពាក្យរត្តិកដើម្បីកសាប់សំណង់បារទិញ
អ្នកទិញត្រូវតែងត្រូវគោលមាត្រា
របស់អ្នកអោយខ្លួនដើម្បីមានលក្ខណៈសម្រួលត្រូវប្រាក់កំចិះ
កញ្ចប់ប្រាក់កំចិះ (Loan packages) អភាគការប្រាក់នៃការអោយខ្លួនបាន
ពិនិត្យការប្រាក់ដែលបានជាមុន វិនិច្ឆ័យដែលក្រសួងបាន និងលក្ខណៈ
ត្រូវប្រើបានពីស្ថាប់នឹងពាក្យរត្តិកមួយឡើងស្ថាប់នឹងពាក្យរត្តិកមួយឡើង
ហើយនឹងត្រូវបានកំរើយូរាមុន។ ប្រសិនបើ ពាក្យរត្តិកបានស្ថាប់
សំណង់បារទិញត្រូវបានត្រូវការ
អ្នកទិញអាចធ្វើលក្ខណៈការអោយតែបានដោយដែលបានបើក
ទទួលការសំបេតែនៃការអោយខ្លួនប្រាក់ត្រូវអំឡុងពេលជាក់ហាកំមួយ។
ការអនុវត្តន៍ងដោយប្រុងប្រយ័ត្នឡើងតាមលក្ខណៈ
ច្បាស់លាស់ឡើងយុទ្ធសាស្ត្រ៖នៃការពិនិត្យការប្រាក់កំចិះ
មានសារ៖ សំខាន់យ៉ាងស្ថាប់រស់។

ការពិនិត្យការបញ្ចាក់កម្មសុទ្ធនឹងការចាត់វាបរអង្គកម្មសុទ្ធដែល
ជនភាគរឹង អ្នកដោយខ្លួនធ្វើត្រាក់សំរាប់ទីព្រឹងដើម្បីបង្កើតក្រុមហ៊ុន
ទាមទារនូវការពិនិត្យការបញ្ចាក់កម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកលាក់

លើទ្រព្យសម្រួលិោបតេការលក់នេះ
ដើម្បីកំណត់ថា តើទ្រព្យសម្រួលិោនេះអាចលក់បាន ហើយ នឹងត្រួលទូរ
សុវត្ថិភាពត្រូវត្រាន់សំរាប់ប្រាកកំចិែឲធម៌ឡើងកំពុងមោយ។ និងទេ
ជាទូទៅ អ្នកមោយអើទាំងឡាយ នាមទាន់ទូរ
ការបានរាយប៉ារេងការបញ្ហាកំមួសិទ្ធិ (title)
រហូតអល់ចំនួនទីក្រោកកំនៃត្រាកំចិែឲធម៌ ហើយអាយុបាន
ប្រាកបខ្លួនទៀត ការបាន រាយប៉ារេងបីក្រោសិទ្ធិ
អាចត្រូវបានទទួលដើម្បីការបានដោយការត្រួតពិនិត្យដែលអ្នកទិញ
បានបាន។

ពតិមានផ្សេងៗទៀត (MISCELLANEOUS INFORMATION)

ការអនុវត្តន៍តាមច្បាប់កំណត់តំបន់ និងសាងសង់ (Zoning And Building Code Compliance)

ការកំណត់តំបន់ (Zoning) ឬនាមទៅលើសិទ្ធិនៃទីក្រុង
រដីប្រជុំជនក្នុងតំបន់ ដើម្បីកែត្រូវការប្រើប្រាស់នៃ
ទ្រព្យសម្រួលិោជាក់លាក់មួយ។ រាយច្បាប់មានចំណាំ
ការប្រើប្រាស់អាចជាលក្ខណៈលំនៅផ្ទាល់ ពាណិជ្ជកម្ម វីខស្សាបកម្ម។
ចំនួនទីដួរឲធម៌ (unit) សំរាប់ស្ថាក់ទៅដែលមានទីតាំងនៅលើដីឡើតី
ទំហំដីឡើតីជាមួយបរិមាណ ចំនួនអប្បបរិមាណនៃបណ្តាញក្នុងដីនៃជូន
ចំណាយអប្បបរិមាណដែលអាការមួយត្រូវសិទ្ធិបញ្ជាយពីជូនវិស្សិតពីជូន
បញ្ហាតំវាងនៃដីឡើតី វិធីជូនបញ្ហាតំត្រាយ។ អាការទាំងឡាយ
ដែលមានភាពស្របទេនឹងការកំណត់ទីតាំង
នៅពេលដែលវាគ្រោះបានសាងសង់ អាចត្រូវបាន "អាករូចជាស្រចា"
(“grandfathered” in) នៅព្រមការកំណត់ទីតាំងបច្ចុប្បន្ន
នៅពេលដែលអាការទាំងឡាយដែលមិនអនុលោមតាមនៅពេលត្រូវបានសាងសង់
ជាទូទៅ នាមទាន់ទូរ។ ការច្បាស់ជូន ("variance")
នឹងក្រុងរឿងប្រជុំជនដើម្បីមោយមានភាពស្របច្បាប់។
ជាតុកញាប់ ជូនទាំងឡាយត្រូវបានជូយពាណិជ្ជកម្មថា
មានជូនដែលអំពាកមិន (apartments) បន្ថែមទៀត។
ជូនដែលអំពាកមិនបែនទេះ
អាចត្រូវបានហេរថាអាការជូនដែលអំពាកមិន “កុងជូនច្បាប់” (“in-law”)
បន្ទូបែនលោមជូន (“au pair”) វិសាយលោង៖ នៅពេលទៀត។ ជាទូទៅ



ការទេសេយានទៅលើអាការសំណង់ សល្ប្ធផ្លែទានកែវប្រជើមួយនឹងមន្ត្រីកសាំរប់ស្ថាក់ទៅដាក់ដោយខ្សោក។ អ្នកទិញ អាមេរិកបំណុលចង់កំពុងតីខ្លួន វីដីប្រជុំនិងចាត់តីការប្រើប្រាស់មួយច្បាស់អាមេរិកទានអនុម័តិយល្អប្រពេលវិវាទ។

តើនូវណាតាមកដែនទ្វាងទិញលក់ផ្ទះ (REALTOR®)?

ភ្នាក់ងារទិញលក់ផ្ទះដើម្បីផលមានអាជ្ញាប័ណ្ណ

គ្នា កែវ ដើរ ក្នុង ទីក្រុង លក្ខណៈ មួយ គ្រឿង ត្រូវ ប្រកប ដោយ នឹង ទាម និង ដោយ ក្រោម សំលាល មី។ ទៅ បី យ៉ាង ណាក់ ដោយ

មិនមែនទឹក្សាក់ងារទិញលក់ដីធីទាំងអស់នោះទេ ផលជាតុ REALTORS®

ភ្នាក់នារិប្បលក់ផ្ទះដើម្បីអំពីរបស់អ្នកជាអ្នកលក់ផ្ទះ តាមតម្លៃរបស់អ្នក និងអ្នកដែលចូលរួមជាមុន។

“ນາມເຈົ້າດັກນໍ້າຊູງບະສ່າງອະນຸຍາຍ REALTORS® ທຳນັກສ່າງ ບໍລິສັດເປົ້າສີທີເຮັດວຽກ ຖຸກເຕີມ່າສະນິກໃຈ Massachusetts Association of REALTORS®

ផែលជាមួកការបាត់ក្នុងកម្មដែលរួមមានអកដំទាញវានេះទូលាយ

ជំនួយដីសលមកពីគុប្ញីក្រហួនីអីប្រជុំជនទេវកងរដ្ឋ Massachusetts

REALTORS® អាជីវកម្មបច្ចេកទេសជាភុទ្ធផ្សែនដែលត្រូវ

អូចជាវិឡាបាយសាមអូកដែលត្រូវបានដាក់ដី ដោយក្រោមពាណិជ្ជកម្ម

[Graduate REALTORS® Institute (GRI)] មួយការងារដែលបានរៀបចំឡើងដោយសារព័ត៌មានពីភ្នែកផ្ទះ

មានការបញ្ជាក់ [Certified Residential Specialist (CRS)]

និងអ្នកកំណត់ដោយអ្នកទិញដែលមានការបញ្ជាក់ [Certified Buyer Representative (CBR)] ដែលបង្ហាញអាយុំឡើងថា មាននូវការហើរក្នុងពីផ្សេក ឱស្សាបកម្មបន្ថែម នឹងការជោគជ័យបន្ថែម និងការកិច្ចការណ៍នៃក្រុមហ៊ុន។

សំគាល់

ឧតប្បុណ្ណោះ ត្រូវបានធ្វើការប្រចាំឆ្នាំ

និងចំណែកជាយជ្រួញជ្រើរដោយសមាជិក នៃសមាគម Massachusetts Association of REALTORS®។ ការចំណែកជាយជ្រួញជ្រើរ មិនត្រូវបាន ព័ត៌មានខ្សោយ

ບໍລິສາງເນື້ອມຕົກລາຄາ

การเตะ: ถมด้วยไส้ตักห่านที่ผ่านการเผา

ມີໂບເງິນກົດໜ້າກໍ່ຕະຫຼາມທີ່ມີເປົ້າ

ເທິ່ງກີ່ມືອນຜົ້ງຮູ້ສັກາຣົດຕະກະເພົາບດໍ່ຜ້າມູ້ແກ້ວ

ເມືດຕາໄວ້ໃຈກົມືຕາຜະສິສີໄສ່ປະມານສະກຸດກາຕາໂຄບ່ເຄົາຕໍ່ເຊື້ອຍ

ເຊື້ອດນະເບີແບບີ່ທີ່ຕາງປະມາຍຫຼືເນັ້ນ ດີ່ມາຮັດໃນ ຕາດຖົກຕິທະນະເລື່ອເຈົ້າໂພນະຍາດ

និងវិធានការណ៍រែលអកមានប្រភាគទៅយកដើម្បីការរារាំងប្រយោជន៍របស់អក

៤

ជាមួយមេត្តារីដើម្បីទទួលបន្ទុវង់បុណ្យនាគ្នូរចិត្តប៉ាសុលមាក់ទិន្នន័យប្រព័ន្ធបច្ចុប្បន្នការជាភាសា

© សាស្ត្រិចកចំលង ឆ្នាំ 2002 របស់
Massachusetts Association of
REALTORS®,
រក្សាសាស្ត្រិតគប់យ៉ាង

ធនធានដៃខែឆ្នាំ

ការណែនាំសំណងប័ណ្ណកប្រើប្រាស់
ការផាតាមវាប័ណ្ណនៅក្រោមរបស់ជនភាគរ
ការណែនាំសំណងប័ណ្ណកទិញផ្ទះលើកដំបូង*
ការកែលំអង្វែះសំបូង
ទំនួលខ្លួនស្រីរ និងសិទ្ធិរបស់ម្នាស់ផ្ទះវីដី
ច្បាប់ផ្លូវយ Lemon (Lemon Aid Law)
ការគ្រប់គ្រងការដំណើរ (Credit) និងបំណុល(Debt)
ច្បាប់ Lemon ស្ថិតិថ្មីនូវលទ្ធផលនឹងច្បាប់ផ្លូវ
សិទ្ធិការទិញកំណើន
កុណាការសំណងការទាមទារសំណងពួកចាត់
សិទ្ធិនិងទំនួលខ្លួនស្រីរបស់ម្នាស់លើផ្ទះវីដី
ការណែនាំនិងកម្មសិទ្ធិទី 5 (Title 5) សំណងប័ណ្ណកប្រើប្រាស់*
លិខិតមានទារយោប់ ពេល 30 ថ្ងៃ
ច្បាប់ជាតាមទាយនយន្តដែលបានប្រើប្រាស់ហើយ
ក្រសាសការណែនាំសំណងប័ណ្ណកប្រើប្រាស់

សិទ្ធិក្នុងការផ្ទះសង្គមរចនាយក
ភាពសង្គមនៅក្នុងក្រឹកការ (Credit Card)
អេយូរិបសុវត្ថាការពើលំហាត់ព្រាណដូចនឹងអ្នក
បានរបស់ប្រព័ន្ធដូរស៊ូ និង អីម៉ូលមិនពានការ
ការរួចរួចការលួចអត្ថសញ្ញាតាក់
ទិន្នន័យផ្លូវការបានប្រើប្រាស់
ខ្សោយទូរសព្ទបន្ទាន់សំណងប័ណ្ណកប្រើប្រាស់
(617) 973-8787
ខ្សោយទូរសព្ទតែគិតថ្ងៃ: (888) 283-3757

មជ្ឈមណ្ឌលផ្លូវក្រការណែនាំតាមប្រព័ន្ធ
អីមីរែនកិត្តិក

<http://www.state.ma.us/consumer>
អីមីរែន
consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

ការពេះ ពុម្ពផ្លូវក្រការណែនាំផ្លូវក្រការណែនាំ
ជាមួលផ្ទាន់អំពីបញ្ហា
និងនិវិត្តន៍នៃប័ណ្ណកប្រើប្រាស់របស់រដ្ឋ
Massachusetts។
រាជិយលេខាប្រចាំឆ្នាំនេះមីនីជោះស្រាយរាជរដ្ឋ
បញ្ហាដោយលើអិតិថិជ្ជ
ហើយប័ណ្ណកប្រើប្រាស់ស្រីរ ពី
និងនិវិត្តន៍នៃប័ណ្ណកប្រើប្រាស់របស់រដ្ឋ
ទៅពេះ ពុម្ពលើក្រសាសន៍ដែលអាចប្រមូលវិញបាន



ពេះ ពុម្ពលើក្រសាសន៍ដែលអាចប្រមូលវិញបាន

រៀបចំដោយ:*

MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781) 890-3700
www.marealtor.com

ការិយាល័យកិច្ចការអ្នកប្រើ
ប្រព័ន្ធដូរសព្ទបន្ទាន់
Massachusetts
10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
អាក្រុជាបាល (Governor)

Kerry Healey
អាក្រុជាបាលនៃ (Lieutenant
Governor)

Beth Lindstrom
នាយក (Director)

សម្រាប់រាជរដ្ឋកិច្ចការណែនាំសំពាល់
Robert S. Kutner, Esq.,
Casner & Edwards, Boston
ឯកសារនៃរាជរដ្ឋកិច្ចការណែនាំ

ការពេះ ពុម្ពផ្លូវក្រការណែនាំ



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com